Deutscher Bundestag **Drucksache 14/8297**

14. Wahlperiode 20. 02. 2002

Antwort

der Bundesregierung

auf die Große Anfrage der Abgeordneten Dr.-Ing. Dietmar Kansy, Dirk Fischer (Hamburg), Eduard Oswald, weiterer Abgeordneter und der Fraktion der CDU/CSU – Drucksache 14/7124 –

Die Talfahrt der Wohneigentumsbildung und politische Konzepte

Vorbemerkung der Fragesteller

Von der rasanten Abschwächung der Wohnungsbaukonjunktur in Deutschland ist seit eineinhalb Jahren auch der Eigenheimbau erfasst, im 1. Halbjahr 2001 mit einem Rückgang der Fertigstellungen um 12 %. In den neuen Ländern wurde mit 24 % ein trauriger Rekord registriert. Ein Ende der Talfahrt ist nicht in Sicht, solange der Rückgang der Baugenehmigungen den der Fertigstellungen übersteigt. Zum Jahresanfang hin geäußerte Erwartungen der Bundesregierung an eine „weiche Landung" der Wohnungsbaukonjunktur, sogar an Erholungstendenzen beim Eigenheimbau aufgrund vermeintlich nachfragestärkender Elemente durch Steuerreform und Lohnabschlüsse, scheinen sich somit zerschlagen zu haben.

Diese Entwicklung, die ihre Auswirkungen auch auf die Auftragslage und Beschäftigung in der Bauwirtschaft hat, widerspricht in eklatanter Weise Thesen des Bundesministers für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen von einem hohen Stellenwert des Wohneigentums und der Verstetigung der Wohnungsbaukonjunktur. Während die Bundesregierung die Ursachen für die Talfahrt der Wohneigentumsbildung vornehmlich in einer Nachfragesättigung sieht, sind sich Fachwissenschaft, Wohnungs- und Bauwirtschaft weitgehend einig, dass die seit 1999 beschlossenen, zusammengenommen beachtlichen Eingriffe in die Rahmenbedingungen (Streichung des Vorkostenabzugs, Absenkung der Einkommensgrenzen bei der Eigenheimzulage), die unzureichende Einbeziehung des Wohneigentums in die private Altersvorsorge sowie potenzielle Bauherren verunsichernde Diskussionen über geplante Handlungsfelder (höhere Erbschaftsteuer auf Immobilien, Grundsteuerreform) die Hauptgründe darstellen. Ankündigungen aus den Koalitionsfraktionen, in der nächsten Wahlperiode den „Paradigmenwechsel" bei der Eigenheimzulagen-Förderung durch vorrangige Ausrichtung an umwelt- und raumordnungspolitischen Gesichtspunkten herbeiführen zu wollen, wobei vor der Bundestagswahl die Konsequenzen einer neuen Fördersystematik für die Bürger noch offen gehalten werden, lassen eine Fortsetzung der Politik gegen das selbstgenutzte Wohneigentum befürchten.

Die Antwort wurde namens der Bundesregierung mit Schreiben des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen vom 20. Februar 2002 übermittelt.

Die Drucksache enthält zusätzlich – in kleinerer Schrifttype – den Fragetext.

Vorbemerkung der Bundesregierung

Die Wohneigentumsbildung und ihre Förderung hat für die Bundesregierung einen hohen Stellenwert.

Die Förderung der Wohneigentumsbildung erfolgt über die steuerliche Eigentumsförderung – insbesondere die Eigenheimzulage, die auslaufenden § 10e Einkommensteuergesetz/EStG (Grundförderung) und § 34f EStG (Baukindergeld) – und die staatliche Förderung des Bausparens mit einem hohen jährlichen Förderaufwand von mehr als insgesamt 10 Mrd. Euro. Dazu kommen Mittel für die Eigentumsförderung im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung in Höhe von 1,28 Mrd. Euro (Landes- und Bundesmittel).

Wohneigentum hat auch große Bedeutung für die Altersversorgung. 60 % der 60-Jährigen verfügen über in der Regel schuldenfreies Wohneigentum. Sie können damit weitgehend lastenfrei wohnen; der Wert ihres Wohneigentums hat etwa den gleichen Wert wie der kapitalisierte Wert einer durchschnittlichen Rente. Die Bedeutung des Wohneigentums für die Altersvorsorge wurde mit der Aufnahme des so genannten Zwischen-Entnahmemodells in das Altersvermögensgesetz unterstrichen. Hierdurch ist es gelungen, den Erwerb selbst genutzten Wohneigentums sinnvoll mit dem Aufbau der privaten Altersvorsorge zu verbinden.

Seit dem 1. Januar 2000 ist die Eigenheimzulage zielgruppengenauer ausgerichtet. Um Mitnahmeeffekte zu begrenzen, wird die Eigenheimzulage nur gewährt, wenn der Gesamtbetrag der Einkünfte des Erstjahres zuzüglich der Einkünfte des vorangegangenen Jahres bei Alleinstehenden 81 807 Euro bzw. 163 614 Euro bei zusammenveranlagten Eheleuten nicht überschreitet. Für jedes Kind erhöht sich der Grenzwert um 30 678 Euro. Die neu eingeführte Kinderkomponente sorgt dafür, dass Familien mit drei Kindern durch diese Neugestaltung der Einkommensgrenzen stärker gefördert werden als zuvor. Der Rückgang der Fertigungs- und Baugenehmigungszahlen im Jahre 2000 und im laufenden Jahr ist nicht auf die Umgestaltung der Einkommensgrenzen zurückzuführen; hierfür sind vielmehr insbesondere folgende Faktoren ursächlich:

– Die sehr niedrigen Zinsen in den Jahren 1998 und 1999 haben einen Vorzieheffekt ausgelöst.

– Die seit1996 gewährte Eigenheimzulage hat insbesondere bei Schwellenhaushalten eine zusätzliche Eigentumsnachfrage mobilisiert, die unter den alten Förderbedingungen zurückgestellt war. Dieser Nachholeffekt ist nun ausgelaufen.

– Die vor dem Hintergrund der entspannten Wohnungsmärkte anhaltend niedrigen Mieten mindern generell das Eigentumsinteresse.

– Der Rückgang der Zahl der jetzt 30- bis 40-Jährigen, die generell vermehrt Wohneigentum bilden, macht sich bemerkbar.

Der Rückgang der Wohneigentumsbildung seit Frühjahr 2000 ist daher nach dem enormen Anstieg seit 1995 vor allem Ausdruck eines Normalisierungsprozesses.

Die Bundesregierung verfolgt die öffentliche Diskussion zur derzeitigen Ausrichtung der Eigenheimzulage aufmerksam. Bei dem derzeitigen Diskussionsstand hält es die Bundesregierung allerdings für verfehlt, bereits Schlussfolgerungen zu ziehen, ob ggf. das derzeitige Förderinstrumentarium geändert werden sollte.

I. Entwicklung und Perspektiven

1. a) Wie haben sich die Fertigstellungen und Genehmigungen von Ein- und Zweifamilienhäusern jeweils im 1. Halbjahr der Jahre 1998 bis 2001 im früheren Bundesgebiet entwickelt?

Im früheren Bundesgebiet haben sich die Fertigstellungen und Genehmigungen von Ein- und Zweifamilienhäusern nach Anzahl der Wohnungen wie folgt entwickelt:

1. Halbjahr	Fertigstellungen *)		Genehmigungen	
	1-Familienhäuser	2-Familienhäuser	1-Familienhäuser	2-Familienhäuser
1998	20 757	8 146	67 837	24 792
1999	23 435	7 906	69 753	23 402
2000	25 608	7 652	66 278	20 736
2001	23 412	7 034	56 275	16 054

*) Erfahrungsgemäß wird etwa die Hälfte des Jahresergebnisses im Dezember gemeldet.

b) Wie haben sich die Fertigstellungen und Genehmigungen von Ein- und Zweifamilienhäusern jeweils im 1. Halbjahr der Jahre 1998 bis 2001 in den neuen Ländern entwickelt?

In den neuen Ländern und Berlin-Ost haben sich die Fertigstellungen und Genehmigungen von Ein- und Zweifamilienhäusern nach Anzahl der Wohnungen wie folgt entwickelt:

1. Halbjahr	Fertigstellungen *)		Genehmigungen	
	1-Famihenhäuser	2-Famihenhäuser	1-Familienhäuser	2-Familienhäuser
1998	8 189	2 322	20 475	4 710
1999	7 917	1 956	19 839	4 030
2000	8 022	1 612	17 523	3 236
2001	6 168	1 122	13 447	2 342

*) Erfahrungsgemäß wird etwa die Hälfte des Jahresergebnisses im Dezember gemeldet.

2. Wie haben sich die Neubaugenehmigungen von Ein- und Zweifamilienhäusern in Deutschland seit 1998 entwickelt, welches Ergebnis prognostiziert die Bundesregierung für 2001 und wie bewertet sie ihre Prognose vor dem Hintergrund der in der Wohnungsprognose 2015 des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung für notwendig erachteten Fertigstellungen von 195 000 Ein- und Zweifamilienhäusern?

Genehmigte Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern:

1998	1999	2000	Prognose DIW 2001[1)]
239 511	243 198	200 925	184 000

1) Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung
DIW – Wochenbericht 44/01.

Die Bundesregierung erstellt keine eigene Prognose für Baugenehmigungen. Sie orientiert sich an den entsprechenden Ergebnissen der einschlägigen Wirtschaftsforschungsinstitute. Die danach für 2001 zu erwartende Unterschreitung des mittelfristigen Prognosewertes des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR) um 5,6% liegt innerhalb der Bandbreite der üblichen Schwankungen einzelner Jahreswerte um den für einen Fünfjahreszeitraum prognostizierten Mittelwert. In den Jahren 1999 und 2000 lagen die Genehmigungszahlen um 24,6 % bzw. 3,1 % über der BBR-Prognose. Die Baugenehmigungen im Jahre 2001 zeigen eine Abschwächung des Abwärtstrends.

3. Wie haben sich insbesondere im Fertigbaubereich die Baugenehmigungen seit 1999 entwickelt (Angaben getrennt nach früherem Bundesgebiet und den neuen Ländern) und sind vor diesem Hintergrund der Bundesregierung Aussagen des Bundesverbandes Deutscher Fertigbau bekannt, wonach diese Branche von Massenentlassungen und einer Vielzahl von Insolvenzen betroffen sei?

Im Fertigteilbau ist bei den Neubaugenehmigungen von Wohngebäuden nach Anzahl der Wohnungen folgende Entwicklung zu verzeichnen:

Jahr	Früheres Bundesgebiet		Neue Länder und Berlin-Ost	
	1- u. 2-Familienhäuser	Mehrfamilienhäuser	1- u. 2-Familienhäuser	Mehrfamilienhäuser
1999	23 068	3 435	12 009	1 086
2000	17 734	2 421	8 435	888
bis 10/2001[2)]	14 016	2 526	5 133	572

Die Aussagen des Bundesverbandes sind der Bundesregierung bekannt Allerdings ist es in den Monaten Juni bis Oktober 2001 im Fertigteilbau zu einer Stabilisierung der Baugenehmigungen in den alten und den neuen Ländern gekommen.

4. Wie beurteilt die Bundesregierung vor dem Hintergrund der Gebäudestatistik für das 1. Halbjahr 2001 die Gefahr, dass bei den Fertigstellungen, vor allem aber bei den Genehmigungen der in der Fortschreibung der Raumordnungsprognose vorgegebene Korridor von 380 000 Wohnungen in Deutschland in den Jahren 2001 bis 2005 erheblich verfehlt wird und welcher Beitrag zu dieser Einschätzung wird von der Entwicklung im Wohneigentumsbereich ausgehen?

Bei der Beurteilung der tatsächlichen Fertigstellungen im Vergleich zur Prognose sind neben dem aktuellen Jahr immer auch die vorangegangenen Jahre einzubeziehen, da die Ergebnisse des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung als mittelfristige Prognosewerte zu verstehen sind (Fünf-Jahres-Durchschnitte). Leichte Ausschläge oberhalb und unterhalb des prognostizierten Verlaufs gehören zur Realität der Bautätigkeit.

Die hohen Fertigstellungsergebnisse von 1999 und 2000 haben über ein hohes Angebot eine so starke Marktentspannung bewirkt, dass eine kurzfristige Unterschreitung des prognostizierten mehrjährigen Durchschnitts keine Belastung des Wohnungsmarktes bedeutet. Das gilt um so mehr, als die Zuwanderungen in den Jahren 1998 bis 2000 niedriger ausfielen als in der BBR-Prognose angenommen.

2) Vorläufige Ergebnisse.

Infolge niedriger Zinsen, gesunkener Baukosten und teilweise gesunkener Bodenpreise sind die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für Wohnungsbauinvestitionen günstiger geworden. Das DIW konstatiert Stabilisierungstendenzen in der Wohneigentumsnachfrage (Wochenbericht Nr. 44/01). Dazu mehren sich in den alten Ländern die Hinweise auf eine Trendwende bei den Neuvertragsmieten, die in einigen Ballungszentren wieder kräftige Zuwachsraten aufweisen. Bei Knappheiten auf regionalen Wohnungsmärkten ist mit einem wieder einsetzenden Aufschwung der Wohnungsbaukonjunktur zu rechnen. Hierzu gibt es erste Hinweise. In den Regionen München, Frankfurt und Düsseldorf sind z. B. die Baugenehmigungen deutlich gestiegen. Die Rahmenbedingungen sind weiterhin gut, zumal die Hypothekenzinsen gesunken sind und die Attraktivität der Aktienmärkte als alternative Kapitalanlageformen stark abgenommen hat. Nach Einschätzung der Deutschen Bundesbank ist ein Ende der Talfahrt im Wohnungsbau in Sicht. Auch die Privaten Bausparkassen sehen Anhaltspunkte für eine Trendwende im Wohnungsbau.

5. Welche Erkenntnisse liegen der Einschätzung der Bundesregierung zu Grunde, bei dem seit dem Frühjahr 2000 eingetretenen Einbruch im Eigenheimbereich handele es sich um das natürliche „Auslaufen von Nachholeffekten“ (18. Subventionsbericht) auf Grund der Eigenheimzulage, während wissenschaftliche Institutionen (Sachverständigenrat, Konjunkturforschungsinstitute, DIW) gezielt auf die Verschlechterung der steuerlichen Rahmenbedingungen und politische Unwägbarkeiten für potenzielle Bauherren hinweisen?

Wie bereits in der Vorbemerkung ausgeführt, sind nach Auffassung der Bundesregierung die wesentlichen Gründe für die Trendwende bei der Eigentumsnachfrage das Auslaufen von Nachholeffekten bei der Wohneigentumsbildung und die Zinsentwicklung. Erfahrungsgemäß sind die Wohneigentumsentscheidungen sehr stark durch die Zinsen beeinflusst.

Die Hypothekenzinsen waren im Jahre 2000 gegenüber 1999 um etwa 2 Prozentpunkte gestiegen, d. h. für die Darlehensnehmer hatten sich die Zinskosten erhöht. Vorher hatten die niedrigen Zinsen zu einem Vorziehen der Wohneigentumsentscheidungen geführt, so dass es zu einer gewissen Ausschöpfung des Nachfragepotenzials gekommen ist.

Der Hypothekenzins ist inzwischen seit Mitte 2000 wieder um etwa 1 Prozentpunkt gefallen. Angesichts des weiteren starken Falls der Anleihezinsen ist mit einem Nachziehen der Hypothekenzinsen zu rechnen.

Im Übrigen ist bei der Beurteilung des derzeitigen Niveaus der Eigentumsbildung darauf hinzuweisen, dass im Vergleich zu 1993 und auch zu 1995 die Zahl der Fertigstellungen im Jahr 2000 mit ca. 230 000 Ein- und Zweifamilienhäusern noch über den Jahresergebnissen dieser Jahre lag. Auch die Zahl der Baugenehmigungen war im Jahre 2000 mit 200 925 Baugenehmigen noch höher als 1995.

6. Teilt die Bundesregierung die Auffassung, dass sich die 1999 vorgenommene Streichung des Vorkostenabzugs für vor dem Bezug entstandene Modernisierungskosten vor allem kontraproduktiv auf die Privatisierung in den neuen Ländern und den Wohneigentumserwerb in Städten ausgewirkt hat?

Nein. In den neuen Ländern ist die Förderintensität beim Erwerb von privatisierten Wohnungen höher als beim Erwerb sonstiger Gebrauchtobjekte, da die Kosten dieser Wohnungen weit niedriger sind als die durchschnittlichen Kosten des Gebrauchterwerbs.

Nach den Ergebnissen des Infratest-Gutachtens „Die Bildung von Wohneigentum 1998–2000“ handelt es sich in den Kernstädten der hochverdichteten Regionen Westdeutschlands bei fast der Hälfte aller Eigentumserwerbe (46 %) um Bestandskäufe. Von einer Diskriminierung der Bestandserwerbe kann also keine Rede sein. Im Übrigen ist die Anreizwirkung des Vorkostenabzugs immer wieder bezweifelt worden. Mitnahmeeffekte dürften hier überwogen haben. Daher hat auch schon die Steuerreform-Kommission unter Vorsitz des damaligen Bundesministers der Finanzen, Dr. Theo Waigel, im Jahre 1997 die Streichung des Vorkostenabzugs vorgeschlagen.

7. Welche Auswirkungen hat der erhebliche Rückgang der Baugenehmigungen für Ein- und Zweifamilienhäuser seit dem Frühjahr 2000 und seit dem 1. Halbjahr 2001 auch der Fertigstellungen, auf die Baukonjunktur und die Anzahl der Beschäftigten im Bausektor?

Der Rückgang bei den Genehmigungen und Fertigstellungen wirkt sich naturgemäß auch auf die Anzahl der Beschäftigten im Bausektor aus. Nach Abflauen des durch die Wiedervereinigung – insbesondere in den neuen Ländern – ausgelösten Baubooms war der Abbau von Überkapazitäten zwangsläufig.

8. Geht die Bundesregierung davon aus, dass die innerhalb der Regierungskoalition seit einiger Zeit geführte Diskussion über Verschlechterung der Rahmenbedingungen zu Lasten des Eigenheimbaus in der nächsten Wahlperiode, zum Beispiel durch Abbau der Eigenheimzulage für Neubau, Reform der Grundsteuer, höhere Erbschaftsteuer bei Immobilien, zu Vorzieheffekten bei den Genehmigungen für Ein- und Zweifamilienhäusern im Wahljahr 2002 führen wird?

Nein.

9. Mit welchen Anteilen (absolut und prozentual) haben die Länder in den Jahren 1998 bis 2000 (Angaben nach Ländern und Jahren getrennt) im Rahmen der sozialen Wohnungsbauprogramme Wohneigentumsmaßnahmen gefördert (Bundes- und Landesmittel)?

Auf der Grundlage der Bewilligungsstatistik des sozialen Wohnungsbaus ist eine Aufschlüsselung der für Wohneigentumsmaßnahmen bewilligten Fördermittel und ihres Anteils nach Jahren und Ländern nicht möglich. Bezogen auf die Zahl der geförderten Wohnungen, liegen diese Angaben jedoch vor. Sie sind in der folgenden Tabelle dargestellt.

Übersicht:
Im sozialen Wohnungsbau geförderte Wohnungen und
Anteil der Eigentumsmaßnahmen nach Ländern 1998 - 2000

Land	1998 [1]			1999 [1]			2000 [2]		
	Wohnungen insgesamt	darunter: Wohneigentum	Anteil Wohneigentum	Wohnungen insgesamt	darunter: Wohneigentum	Anteil Wohneigentum	Wohnungen insgesamt[1]	darunter: Wohneigentum[1]	Anteil Wohneigentum
Baden-Württemberg	5.788	4.611	79,7 %	6.258	5.710	91,2 %	4.719	4.024	85,3 %
Bayern	9.555	6.999	73,2 %	8.035	6.344	79,0 %	7.537	5.539	73,5 %
Berlin	3.885	1.152	29,7 %	3.556	826	23,2 %	1.042	942	90,4 %
Brandenburg	3.084	1.667	54,1 %	2.458	1.266	51,5 %	1.034	570	55,1 %
Bremen	686	303	44,2 %	449	136	30,3 %	287	85	29,6 %
Hamburg	2.778	741	26,7 %	2.694	903	33,5 %	2.501	738	29,5 %
Hessen	2.460	1.032	42,0 %	2.149	828	38,5 %	2.527	912	36,1 %
Mecklenburg-Vorpommern	2.865	2.136	74,6 %	1.252	752	60,1 %	1.291	548	42,4 %
Niedersachsen	3.453	941	27,3 %	2.132	772	36,2 %	1.296	715	55,2 %
Nordrhein-Westfalen	20.462	7.475	36,5 %	16.181	6.769	41,8 %	12.166	5.831	47,9 %
Rheinland-Pfalz	2.329	1.698	72,9 %	2.202	1.840	83,6 %	2.441	1.711	70,1 %
Saarland	671	363	54,1 %	374	250	66,8 %	342	180	52,6 %
Sachsen	16.684	5.601	33,6 %	10.070	5.799	57,6 %	2.829	2.829	100,0 %
Sachsen-Anhalt	1.033	678	65,6 %	166	133	80,1 %	57	57	100,0 %
Schleswig-Holstein	3.951	1.326	33,6 %	2.450	1.065	43,5 %	1.772	1.135	64,1 %
Thüringen	3.075	1.910	62,1 %	1.879	1.431	76,2 %	1.440	1.353	94,0 %
	82.759	**38.633**	**46,7 %**	**62.305**	**34.824**	**55,9 %**	**43.281**	**27.169**	**62,8 %**

[1] Statistisches Bundesamt, Bewilligungsstatistik
[2] Meldungen der Länder gem. § 31 II. WoBauG

10. Wie beurteilt die Bundesregierung Aufgabenstellung und künftige Förderchancen von Eigentumsmaßnahmen im Rahmen der Direktförderung angesichts des Abbaus der Bundesfinanzhilfen (Verpflichtungsrahmen) um 75 % gegenüber 1998?

Die Eigentumsförderung im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung ist eine Ergänzung der Förderung durch die Eigenheimzulage für Eigentumserwerber mit geringeren Einkommen und mit mehreren Kindern und ermöglicht insbesondere auch den Eigentumserwerb in Orten mit höheren Bau- und Grundstückskosten.

Über Ausrichtung und Umfang der verschiedenen Fördermaßnahmen der sozialen Wohnraumförderung – und damit auch den Anteil der Wohneigentumsförderung – entscheiden die Länder unter Berücksichtigung der aktuellen Wohnungsmarktbedingungen sowie der örtlichen und regionalen Wohnungsnachfrage. In den letzten Jahren lag der Förderschwerpunkt beim selbst genutzten Wohneigentum (vgl. Antwort auf Frage 9).

Das verfügbare Fördervolumen hängt vor allem vom Mitteleinsatz der Länder ab, die nach der verfassungsrechtlichen Aufgabenverteilung des Grundgesetzes für die Wohnraumförderung und ihre Finanzierung originär zuständig sind. Die Finanzhilfen des Bundes auf der Grundlage von Artikel 104a Abs. 4 des Grundgesetzes ergänzen die Mittel der Länder. Im Programmjahr 2001 steht für den sozialen Wohnungsbau ein Verpflichtungsrahmen von rund 2,8 Mrd. Euro zur Verfügung, davon rund 230 Mio. Euro Bundesmittel. Im Bundeshaushaltsplan 2002 wird der Verpflichtungsrahmen des Bundes um 70 Mio. Euro auf 300 Mio. Euro aufgestockt.

II. Förderkonzepte

11. Trifft es zu, dass die Zusatzförderung im Eigenheimzulagengesetz für den Einbau bestimmter energiesparender Anlagen und die Zusatzförderung von Niedrigenergiehäusern mit dem Inkrafttreten der Energiesparverordnung auslaufen und wann tritt diese Verordnung in Kraft?

Die nach dem Eigenheimzulagengesetz mögliche Zusatzförderung für den Einbau bestimmter energiesparender Anlagen sowie die Zusatzförderung für Niedrigenergiehäuser ist bei Neubauten ausgeschlossen, für deren Errichtung die Energiesparverordnung vom 16. November 2001 (BGBl. I S. 3085) gilt. Bei Altbauten hat das Inkrafttreten der Energiesparverordnung keine Auswirkung auf die ökologische Zusatzförderung. Hier ist lediglich entscheidend, dass die begünstigte energiesparende Maßnahme bis Ende 2002 abgeschlossen wird.

Die Energiesparverordnung gilt erstmals für die Errichtung eines Neubaus, für den nach dem 31. Januar 2002 der Bauantrag gestellt oder die Bauanzeige erstattet wird. Bei genehmigungs- und anzeigenfreien Bauvorhaben ist der Beginn der Bauausführung maßgebend.

12. Zu welchen Erkenntnissen hat das vom Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen zur Ermittlung der Ursachen für ein Zurückbleiben der Inanspruchnahme der Öko-Komponenten im Eigenheimzulagengesetz hinter den Erwartungen (Feststellung der Bundesregierung im 18. Subventionsbericht) vergebene Gutachten „Evaluierung der Ökozulage“ geführt?

Haupterkenntnis des Gutachtens „Evaluation der Öko-Zulage“ ist, dass sich die Verhältnisse im Neubau und im Bestand wesentlich unterscheiden. Die Öko-Zulagen haben ihre Wirkung vorwiegend im Neubaubereich entfaltet. Hier haben

sich durch das Wirksamwerden der Energiesparverordnung die Rahmenbedingungen allerdings wesentlich geändert.

Im Bestand kam der Öko-Zulage faktisch keine Bedeutung zu, da die geförderten Maßnahmen vor Einzug in das Wohneigentum durchgeführt werden müssen. Modernisierungsmaßnahmen werden hingegen tatsächlich häufig nach Bezug des Altbaus und unabhängig vom Erwerb des Altbaus erwogen und umgesetzt. In diesem Bereich greift aber eine Vielzahl anderer Programme, mit denen der Bund Modernisierungsmaßnahmen und umfangreiche Investitionen zur CO_2-Minderung und zur Energieeinsparung in Wohngebäuden des Altbaubestandes fördert, wie das KfW-CO_2-Gebäudesanierungsprogramm und das KfW-Wohnraum-Modernisierungsprogramm II für die neuen Länder.

Das Gutachten zeigt auch, dass die Entscheidungen für Energiesparmaßnahmen in starkem Umfang von Einstellungen zum Energiesparen abhängig sind. Ebenso wichtig wie die Förderung ist daher der Abbau von Informationsdefiziten bei Eigentumserwerbern, Architekten und Bauträgem sowie Finanzierungsinstituten. Einen wichtigen Beitrag dazu soll die im Oktober 2000 gegründete Deutsche Energieagentur GmbH (dena) leisten.

13. Legt die in Frage 12 erwähnte Gutachten-Vergabe die Folgerung nahe, dass die Bundesregierung eine verbesserte Fortführung der befristeten Öko-Komponenten erwägt?

Die ökologische Zusatzförderung läuft 2002 aus (vgl. hierzu Frage 11). Die Bundesregierung wird die Ergebnisse des Gutachtens künftig bei der Gestaltung von Fördermaßnahmen heranziehen.

14. Sind der Bundesregierung Einwendungen seitens der EU-Kommission bekannt, das Eigenheimzulagengesetz verstoße wegen der Förderbeschränkung in § 2 auf im Inland belegene Eigenheime gegen das EU-Freizügigkeitsrecht, und wie beurteilt sie diese?

Die Kommission der Europäischen Gemeinschaften hat im April 2000 darauf hingewiesen, dass sie die Versagung der Eigenheimzulage bei Erwerb nicht im Inland belegener Eigenheime durch bestimmte unbeschränkt steuerpflichtige Personen nicht mit dem Gemeinschaftsrecht vereinbar hält.

Die Bundesregierung hat in ihrer Mitteilung an die Kommission der Europäischen Gemeinschaften vom 30. Mai 2000 die Auffassung vertreten, dass die Vorschriften des Eigenheimzulagengesetzes mit dem Gemeinschaftsrecht vereinbar sind. Sie begründet dies im Wesentlichen mit folgenden Argumenten:

– Inländer und Ausländer werden dadurch gleichgestellt, dass allen einheitlich die Förderung für ein im Inland belegenes Objekt gewährt und für ein im Ausland belegenes Objekt versagt wird.

– Der Tätigkeitsstaat ist nicht verpflichtet, die Anschaffung oder Herstellung eines im Ausland belegenen Objekts zu fördern. Dies ist grundsätzlich Sache des Wohnsitzstaates.

– Eine Ausdehnung der Förderung auf ausländische Objekte ist mit dem Zweck der Diskriminierungsvorschriften nicht vereinbar. Sie dienen „nur“ der Gleichbehandlung von In- und Ausländern und nicht der Schaffung einheitlicher Lebensverhältnisse in allen Mitgliedstaaten.

15. Zu welchen Ergebnissen hat die von der Bundesregierung in der Antwort auf die Frage 4 der Kleinen Anfrage der Fraktion der CDU/CSU zur Wohneigentumsförderung (Bundestagsdrucksache 14/1835) 1999 mitgeteilte Prüfung geführt, ob die geplante Privatisierung der dem Bund gehörenden Frankfurter Siedlungsgesellschaft vorrangig über einen Verkauf an die Mieter erfolgen kann?

Im Rahmen seiner Privatisierungspolitik hat der Bund seine Geschäftsanteile (72,6 %) an der Frankfurter Siedlungsgesellschaft mbH (FSG) veräußert. Die Bundesregierung hat dabei Wert darauf gelegt, dass die Anteilsveräußerung im Rahmen einer integrierten Strategie mit einem Mieterprivatisierungsprogramm verbunden wird. Es ist vereinbart, dass das von der FSG bereits eingeleitete Mieterprivatisierungsprogramm durchgeführt wird, da es aus Sicht der Bundesregierung einen wichtigen Beitrag zur Vermögensbildung und Altersvorsorge leistet. Durch dieses langfristig angelegte Programm erhalten die jeweiligen Mieter die Möglichkeit, ihre Wohnungen zu erwerben.

16. Hält die Bundesregierung eine strukturelle Verschiebung der Förderschwerpunkte im Rahmen des Eigenheimzulagengesetzes zu Gunsten des Bestandserwerbs und zu Lasten des Neubaus für notwendig, angesichts eines Anteils des Bestandserwerbs an der erstmaligen Förderung von 47 bis 49 % in den Jahren 1997 bis 1999, bei einem Anteil des Neubaus von 44 bis 46 %, und im Hinblick darauf, dass die Kinderzulage bereits nach geltendem Recht nicht zwischen Neubau und Bestandserwerb differenziert und die Kaufpreise bei Bestandserwerb im Schnitt etwa 20 bis 25 % niedriger liegen?

Über denkbare Alternativen bei einzelnen Komponenten der Wohneigentumsförderung wird in der Fachöffentlichkeit diskutiert. Die Bundesregierung verfolgt diesen Diskussionsprozess aufmerksam. Die Bauministerkonferenz hat im Dezember 2001 den Ausschuss für Wohnungswesen für die nächste Sitzung im Herbst 2002 um die Vorlage eines Berichtes zur steuerlichen Förderung des Wohneigentums gebeten. Der Bericht soll eine Wirkungsanalyse der Zulagen nach dem Eigenheimzulagengesetz im Hinblick auf das Verhältnis von Neubau- und Bestandsförderung, die räumliche Zielgenauigkeit und die soziale Verteilungswirkung enthalten.

17. Welchen Aussagewert misst die Bundesregierung der Zusage im erstmals Mitte Januar 2001 vom Bundesminister für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen vorgelegten „Fünf-Punkte-Programm für einen zukunftsfähigen Wohnungsbau“: „Wohneigentumsbildung weiter stützen: Schwellenhaushalte müssen Wohneigentumsbildung und private Altersvorsorge miteinander vereinbaren können“ bei – angesichts nachhaltiger Einbrüche im Eigenheimbau und angesichts eines „Zwischenentnahme-Modells“ in der privaten Altersvorsorge, das gerade einkommensschwächere Haushalte weitgehend ausgrenzen dürfte?

Mit dem Zwischen-Entnahmemodell sind auch für einkommensschwächere Haushalte bei angemessenen Wohnkosten günstige Belastungen durch die Finanzierung des Eigentumserwerbs und die Rückzahlung des entnommenen Kapitals verbunden. Nach einer vom Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen und den bau- und wohnungswirtschaftlichen Verbänden gemeinsam durchgeführten Modellrechnung hat ein Haushalt mit geringem Anfangseinkommen zu Berufsbeginn und konstanten Sparleistungen von 6 % des Bruttoeinkommens, der ein Objekt zu Erwerbskosten – heutiges Preisniveau – von 180 000 Euro kauft und zum Erwerbszeitpunkt über ein Nettojahreseinkommen zu heutigen Preisen von 43 000 Euro verfügt, eine maximale Belastung von

einem Drittel seines verfügbaren Einkommens. In der Modellrechnung hat der Haushalt nach 15 Jahren des Sparens dem Altersvorsorgevertrag ein Kapital entnommen, das sich auf 24 % der Erwerbskosten beläuft. In der genannten Belastung sind die finanzierungsbedingten Zahlungen, Instandhaltung, die Rückzahlung des Entnahmebetrags sowie die weitere maximal förderfähige Bedienung des Vorsorgevertrags berücksichtigt. Die Annahmen dieser Modellrechnung sind vorsichtig gewählt. Es wurde insbesondere ein hoher Darlehenszins von 7 % unterstellt, der die Belastungen erhöht.

Ohne das Zwischen-Entnahmemodell könnten Eigentumsinteressenten mit unterdurchschnittlichen Einkommen auf Grund des Mangels an Eigenkapital nicht die private Vorsorge im Rahmen von Altersvorsorgeverträgen mit dem Wohneigentumserwerb verbinden. Entgegen der Unterstellung in der Frage verhindert erst die geschaffene gesetzliche Möglichkeit die Ausgrenzung der einkommensschwächeren Haushalte vom Eigentumserwerb.

18. Welche Gründe waren für die Bundesregierung maßgebend, von dem Vorschlag der Bund-Länder-Arbeitsgruppe zum Leerstand Ost, in den neuen Ländern eine höhere Bestandsförderung durch Änderung des Eigenheimzulagengesetzes befristet einzuführen, abzurücken und stattdessen über eine Verwaltungsvereinbarung mit den Ländern einen Investitionszuschuss unter bestimmten Voraussetzungen anzustreben?

Die geplante Programmförderung für Investitionen durch Erwerber selbst genutzten Wohneigentums führt anders als der Vorschlag der Bund-Länder-Arbeitsgruppe nicht zu unterschiedlichem Recht in den alten und neuen Ländern und ist ebenfalls geeignet, die Wohneigentumsbildung gezielt stärker vom Neubau in innerstädtische Altbaubestände zu verlagern.

19. Welche Gründe sprechen nach Auffassung der Bundesregierung dagegen, wegen des immer noch hohen Rückstands an Instandhaltung und Modernisierung von Wohngebäuden in den neuen Ländern die Investitionszulage für Modernisierungsaufwendungen an eigengenutzten Wohnungen angemessen weiterzuführen?

Die Expertenkommission „Wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel“ und die Bund-Länder-Arbeitsgruppe haben vorgeschlagen, die Investitionszulage für Modernisierungsmaßnahmen an einer eigenen Wohnzwecken dienenden Wohnung im eigenen Haus wegen des inzwischen erreichten Sanierungszustandes abzuschaffen, da die Mittel effizienter zur weiteren Förderung neuer Selbstnutzer eingesetzt werden könnten. Das wurde von der Bauministerkonferenz ohne Gegenstimme gebilligt. Die durch das Auslaufen der genannten Regelung freiwerdenden Mittel kommen dem Programm „Stadtumbau Ost“ und insbesondere der Finanzierung des Programms „Wohneigentumsbildung in innerstädtischen Altbauquartieren“ zu Gute.

20. Sind der Bundesregierung Absprachen der Bauminister der neuen Länder bekannt, auf die Städte einzuwirken, für Eigenheimneubaumaßnahmen im Umland der Städte kein Bauland mehr auszuweisen und falls ja, wie beurteilt sie diese?

Nein.

III. Reformen

21. Wie will die Bundesregierung sicherstellen, dass die in der Koalitionsvereinbarung von 1998 vorgesehene Weiterentwicklung der Eigenheimförderung beim genossenschaftlichen Wohnen und die noch im Jahre 2000 in ihrer Antwort auf die Kleine Anfrage der Fraktion der CDU/CSU zu den Perspektiven der Förderung des genossenschaftlichen Wohnungsbaus gegebene Bestätigung einer „geplanten Gesamtlösung“ (Bundestagsdrucksache 14/4394) noch in dieser Legislaturperiode umgesetzt werden können?

22. Zu welchen Ergebnissen hat die in der Antwort der Bundesregierung auf diese Kleine Anfrage der Fraktion der CDU/CSU (Bundestagsdrucksache 14/4394) mitgeteilte Prüfung geführt, die Förderung des genossenschaftlichen Anteilserwerbs nach § 17 Eigenheimzulagengesetz zu präzisieren und dabei auch nicht selbstnutzende Genossenschaftsmitglieder zu fördern?

Wegen ihres Sachzusammenhangs werden die Fragen 21 und 22 gemeinsam beantwortet.

Die Förderung der Wohnungsgenossenschaften zählt unverändert zu den wichtigen politischen Zielen der Bundesregierung. Dementsprechend ist die Stellung der Genossenschaften im Rahmen der Neuausrichtung der Wohnungsbauförderung durch das Gesetz zur Reform des Wohnungsbaurechts, das zum 1. Januar 2002 in Kraft getreten ist, gestärkt worden.

So stellt das neue Gesetz in § 1 ausdrücklich die Versorgung mit genossenschaftlich genutztem Wohnraum heraus und bezieht die Bedeutung des genossenschaftlichen Wohnens in den Fördergrundsätzen des § 6 Wohnraumförderungsgesetz mit ein.

Daneben sieht § 12 des Gesetzes die Möglichkeit einer bevorzugten Förderung vor, wenn Genossenschaften das Engagement von Wohnungssuchenden und Mitgliedern mobilisieren, die ihre Versorgung mit Wohnraum mit genossenschaftlicher Unterstützung selbst in die Hände nehmen, sei es bei Eigentumsmaßnahmen oder auch beim Bau oder Erwerb von Wohnungen. Es ist Aufgabe der Länder, von den Möglichkeiten des Gesetzes zur Reform des Wohnungsbaurechts Gebrauch zu machen oder sowohl die Förderung des Erwerbs von Genossenschaftsanteilen als auch eine institutionelle Förderung der Genossenschaften vorzusehen.

Der Bundesfinanzhof hat über die Revisionsverfahren, die zur Auslegung des § 17 Eigenheimzulagengesetz (EigZuIG) wegen der Bindung der Förderung an die Selbstnutzung einer Genossenschaftswohnung innerhalb des Förderzeitraumes angestrengt wurde, mit dem Urteil vom 15. Januar 2002 entschieden. Danach setzt die Eigenheimzulage bei Anschaffung von Genossenschaftsanteilen gemäß § 17 EigZuIG nicht voraus, dass der Anspruchsberechtigte irgendwann im Förderzeitraum eine Wohnung der Genossenschaft zu eigenen Wohnzwecken nutzt. Die Bundesregierung wird das Urteil und seine Begründung prüfen und in ihre Überlegungen einbeziehen.

23. Welche Möglichkeiten sieht die Bundesregierung, durch integrative Strategien der Innenstadt-Aufwertung und -Weiterentwicklung die Städte als Lebensraum auch für Familien mit Kindern attraktiv und lebenswert zu machen, und welche Maßnahmen hat sie hierzu ergriffen bzw. angestoßen?

Die Bundesregierung misst integrativen Strategien der Gemeinden zur Innenaufwertung und Weiterentwicklung der Gemeinden große Bedeutung zu und unter-

stützt diese Strategien durch Gewährung von Finanzhilfen im Rahmen der Städtebauförderung, des Programms „Soziale Stadt“ sowie des Programms „Stadtumbau Ost“. Familien mit Kindern wünschen meist ein ruhiges, grünes Wohnumfeld mit genügendem Raum für Aufenthalt und Spiel der Kinder sowie Kindergarten und Grundschule in fußläufiger Entfernung. Preisgünstige Geschäfte für den täglichen Bedarf sollen gut erreichbar sein. Die Standorte am Stadtrand und im suburbanisierten Raum bieten solche Wohnqualitäten. Es kommt darauf an, vergleichbare Wohnqualitäten auch in Innenstädten anzubieten. Hierzu sind insbesondere die Kommunen im Rahmen ihrer Stadtplanung und Bodenpolitik aufgerufen.

Im Rahmen von Stadtumbaumaßnahmen können dazu ehemals gewerblich oder von Bahn und Post genutzte Flächen umgewidmet werden. Für die neuen Länder bietet hierzu insbesondere das Programm „Stadtumbau Ost“ erhebliche finanzielle Hilfen.

24. Welche Erkenntnisse liegen der Bundesregierung hinsichtlich der personellen Belegung und ihrer Altersstruktur von Einfamilienhäusern vor und welche Handlungsfelder ließen sich daraus nach ihrer Auffassung ableiten?

Das Durchschnittsalter der Wohneigentumserwerber in Deutschland ist mit 38 Jahren im internationalen Vergleich hoch. Sie bewohnen zu 80 % Ein- und Zweifamilienhäuser, deren Wohnfläche die einer Mietwohnung deutlich übersteigt. Durch den späteren Auszug der Kinder erhöht sich die Wohnfläche pro Kopf. In einer älter werdenden Gesellschaft, in der immer mehr Eigenheimer zunehmend länger in ihren Eigenheimen verbleiben, nimmt die Bedeutung dieses Effekts weiter zu. Dieser altersbedingte Wohnflächenkonsum bestimmt derzeit wesentlich die zu beobachtende starke Erhöhung der durchschnittlichen Wohnfläche pro Kopf. Beispielsweise beträgt in den alten Bundesländern die Pro-Kopf-Wohnfläche eines Selbstnutzerhaushaltes, dessen Haushaltsvorstand ein Alter von 30 bis 34 Jahre hat, 45 qm, während diese bei dem Alter des Haushaltsvorstandes von 70 bis 74 Jahren bei durchschnittlich 74 qm liegt.

Reglementierung der Belegung von selbst genutztem Wohneigentum sowie Einflussnahme auf die Nutzung im Alter stellen keine Handlungsfelder der Bundesregierung dar. Durch differenzierte Angebote für seniorengerechte Wohnungen und betreutes Wohnen im Alter können jedoch – auch ohne zusätzliche öffentliche Förderung – Voraussetzungen geschaffen werden, die einen Umzug von Senioren in kleinere Wohnungen erleichtern. Bei Neubau ist die Schaffung der erforderlichen baurechtlichen Voraussetzungen für diese Wohnformen Aufgabe der Kommunen.

25. Welche Maßnahmen hat die Bundesregierung in den letzten zweieinhalb Jahren konkret zur Senkung der Bau- und Bodenkosten sowie zur Baulandmobilisierung initiiert und welche sind in dieser Legislaturperiode noch geplant?

Die Bundesregierung hat vielfältige Maßnahmen zur Senkung der Bau- und Bodenkosten ergriffen sowie vielfältige Impulse zur Steigerung des Kostenbewusstseins gegeben.

Die Förderung und Verbreitung des kostengünstigen und qualitätsbewussten Bauens ist keine Aufgabe einer einzelnen Berufsgruppe, sondern es sind alle am Bau Beteiligten sowie die Verbraucherverbände gefordert, ihren Beitrag zu leisten. Deshalb hat der Bundesminister für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen gemeinsam mit den Vertretern aller am Bau Beteiligten unter Einbeziehung der Ver-

braucherverbände die „Initiative kostengünstig qualitätsbewusst Bauen“ gestartet.

Institutionelle Grundlage der Initiative ist das neu gegründete „Kompetenzzentrum kostengünstig qualitätsbewusst Bauen“ im Institut für Erhaltung und Modernisierung von Bauwerken e. V. an der TU Berlin (IEMB). Das Kompetenzzentrum dient als Informations-Pool.

Es wendet sich an die interessierte Öffentlichkeit und das Fachpublikum über das Internet, Infoblätter und Fachveranstaltungen. Darüber hinaus bietet das Kompetenzzentrum eine Plattform für die Zusammenarbeit von Wissenschaft, Wirtschaft, Verwaltung und Politik, um gemeinsame Kostensenkungsstrategien vorzubereiten.

Für kostengünstiges Bauen spielt die Mobilisierung von Bauland eine herausragende Rolle. Ein Instrument, um mehr Bauland zu mobilisieren, sind Kommunale Grundsatzbeschlüsse zur Bodenpolitik. Um der Praxis die Handhabung städtebaulicher Grundsatzbeschlüsse zu erleichtern, hat das Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen die Broschüre „Baulandbereitstellung – Bodenpolitische Grundsatzbeschlüsse, Fallstudien, Dokumentation, Anwendungshinweise“ erarbeitet. Diese bietet den Gemeinden musterhafte Beispiele städtebaulicher Grundsatzbeschlüsse für die verschiedensten städtebaulichen Problemlagen.

26. Hat die Bundesregierung bereits Forschungsaufträge vergeben zur Vorbereitung auf den von den wohnungspolitischen Sprechern der Koalitionsfraktionen für die nächste Wahlperiode angekündigten „Paradigmenwechsel“ bei der Eigenheimförderung in Richtung regionaler Differenzierung der Eigenheimzulage und falls ja, welche?

Nein.

27. Teilt die Bundesregierung die Auffassung, dass das Problem der Stadt-Umland-Abwanderung viele Ursachen hat (zum Beispiel Umweltbelastungen, verkehrliche Ermöglichungsfaktoren, Verlagerung des Einzelhandels auf die grüne Wiese etc.) und welche Bedeutung misst sie in diesem Zusammenhang der geltenden Förderung durch das Eigenheimzulagengesetz bei?

Die Bundesregierung teilt die Auffassung, dass die Stadt-Umland-Wanderung viele Ursachen hat. Neben den in der Frage genannten sind es insbesondere die im Umland verfügbaren baureifen und preisgünstigeren Baugrundstücke und das meist kinderfreundlichere Umfeld. Die höhere Förderung des Neubaus im Rahmen der Eigenheimzulage führt einerseits zur Begünstigung des Umlands, wo mehr Grundstücke für den Neubau verfügbar sind, andererseits ermöglicht es den Kauf von teureren und damit stadtnäheren Grundstücken. Die Stadt-Umland-Wanderung könnte eingedämmt werden, wenn in den Innenstädten mehr Bauland bereitgestellt würde. Das Bauland sollte die Errichtung von Wohneigentum zu Preisen und in Bauformen ermöglichen, die den Wettbewerb mit dem Umland bestehen. Noch mehr Mieter wären in der Lage und bereit, ihren Eigentumswunsch zu erfüllen, wenn dies in der Nähe ihres bisherigen städtischen Standorts geschehen könnte.



Gesamtherstellung: H. Heenemann GmbH & Co., Buch- und Offsetdruckerei, Bessemerstraße 83–91, 12103 Berlin
Vertrieb: Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft mbH, Postfach 13 20, 53003 Bonn, Telefon (02 28) 3 82 08 40, Telefax (02 28) 3 82 08 44
ISSN 0722-8333